

## Beantwoording technische vragen gesteld tijdens de commissievergadering van 21 mei 2026 bij Bestemmingsplan Vrouwenweg nabij 27, Nijkerkerveen

### Vragen gesteld door Alex Ooijevaar (PRO21)

- **Heeft het waterschap ook gekeken naar de wateroverlast? Of hebben zij alleen bepaald of zij belangen (bijvoorbeeld keringen) hadden?**

De Watertoets is een verplicht onderdeel bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het zorgt ervoor dat het waterschap vroegtijdig wordt betrokken en dat het waterbelang goed wordt meegenomen en afgewogen. Het waterschap kijkt daarbij naar het effect op omliggende watergangen en keringen, maar ook of er met de nieuwe ontwikkeling (een toename van) wateroverlast valt te verwachten. Het waterschap kan als zij dit nodig achten de eis van een watercompensatieopgave (bijvoorbeeld in de vorm van waterberging op het perceel) stellen, om toename van afstroom/overlast van water bij naastgelegen percelen te voorkomen.

In dit geval heeft het waterschap geen aanleiding gezien om een dergelijke eis op te nemen. Omdat omwonende wel aangaven zorgen te hebben over wateroverlast, is het waterschap opnieuw om advies gevraagd. Daarop hebben zij opnieuw aangegeven geen aanleiding te zien voor aanvullende eisen of maatregelen. Op basis van dit advies is er voor de gemeente dus ook geen aanleiding om maatregelen verplicht te stellen in het bestemmingsplan.

Daarbij is het ook goed om te vermelden dat de ontwikkelaar heeft aangegeven dat het bouwpeil voor de nieuw te bouwen woningen op de hoogte van de weg wordt bepaald, maar dat het niet de bedoeling is om de rest van het perceel (tuin) ook op te hogen. Hiermee is dus geen sprake van het gevreesde 'badkuifeffect'. Bovendien blijven de bestaande watergangen tussen perceel Vrouwenweg 27 en 21 en de nieuw te bouwen woningen aanwezig. Deze behouden dus hun functie van het opvangen en afvoeren van afstromend water, waarmee er geen water afstroomt naar de naastgelegen percelen. Op basis hiervan is er geen (extra) wateroverlast te verwachten en zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk.

Ondanks voorstaande conclusie heeft de ontwikkelaar, naar aanleiding van de bespreking in de commissievergadering van 21 mei 2026, toegezegd bereid te zijn om in de uitwerking van het plan in gezamenlijkheid met de beide sprekers te bepalen welke watermaatregelen kunnen worden genomen om de zorgen op dit punt weg te nemen bij deze bewoners.

Ook zal er, zoals gebruikelijk, bij de verdere planuitwerking door de ontwikkelaar een Watervergunning aangevraagd moeten worden bij het waterschap Vallei en Veluwe, door het waterschap waarbij opnieuw getoetst wordt op basis van de verdere technische en waterhuishoudkundige uitwerking van het plan. Mocht het waterschap op dat moment tóch aanleiding zien om aanvullende maatregelen te eisen, dan bestaat hier de mogelijkheid toe.

- **Geeft het bestemmingsplan, met de mitigerende maatregelen zoals genoemd in de QuickScan, voldoende invulling en mogelijkheden om groen en natuur een plek te geven en het gebruik van duurzame bouwmaterialen mogelijk te maken?**

Met het oog op de goede omgang met flora en fauna is voor deze ontwikkeling de "*Quickscan soortenbescherming, nieuwbouw twee vrijstaande woningen Nijkerkerveen*" d.d. 20 mei 2020 uitgevoerd, welke bijgevoegd is bij het bestemmingsplan. Conclusie is dat er beschermde soorten voorkomen op de planlocatie (vleermuizen en broedvogels). Er zijn geen maatregelen nodig als het gaat om compensatie van leefgebied of het treffen van maatregelen als het voorzien in vleermuiskasten of nestkasten voor broedvogels.

Wel zijn er wettelijke eisen van toepassing als het gaat om bijvoorbeeld: werken buiten het broedseizoen, werken buiten de foerageertijden van vleermuizen en het beperken van de uitstraling van (bouw)verlichting om verstoring te voorkomen. Ook geldt de algemene zorgplicht: wat inhoudt dat men schade aan planten, dieren en hun leefgebied zoveel mogelijk moet voorkomen of beperken, ook als er geen specifieke verboden of vergunningen gelden.

Met het laten uitvoeren en bijvoegen van de Quickscan bij het bestemmingsplan heeft de gemeente voldoende geborgd dat dit aspect meegewogen is in de bestemmingsplanfase. Omdat feitelijk de

provincie het bevoegd gezag is voor de goede omvang met flora en fauna, is zij ook aanzet in het kader van eventuele toezicht en handhaving op voornoemde aandachtspunten. Deze voorwaarden zullen ook in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

#### *Duurzaam bouwen*

Het wettelijke kader op basis waarvan wij als gemeente moeten toetsen bij verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen is het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Het Bbl bevat eisen ten aanzien van onder meer energiezuinigheid, milieuprestatie en het gebruik van duurzame materialen bij de bouw van woningen. Een initiatiefnemer kan zelf een nóg hoger ambitieniveau op dit vlak kiezen, maar als gemeente kunnen we dit niet afdwingen.

#### **Vraag gesteld door Tjidde Luigjes (VVD)**

- **Waar heeft de raad vastgesteld waar het verschil komt tussen dorps en landelijk en om de watergang als grens te nemen. (ipv een bestaande ontwikkeling als de Kerkstraat)**

Hiervan was sprake bij vaststelling van het Voorkeursmodel in 2011. Bij vaststelling hiervan heeft de gemeenteraad gebieden aangewezen voor woningbouw in Nijkerkerveen, waaronder Deelplan 2. Het betreffende perceel nabij Vrouwenweg 27 is onderdeel van dit aangewezen woningbouwgebied. Dit is ook het geval in de huidige Omgevingsvisie 1.0 gemeente Nijkerk. Bij vaststelling van het Voorkeursmodel is door de raad ook de grens tussen 'dorps wonen' en 'landelijk wonen' vastgesteld, met dien verstande dat aangegeven is dat deze begrenzing indicatief is en bij de uitwerking nog kan wijzigen.

Op basis van het concrete verzoek voor de bouw van 2 woningen op de kavel nabij Vrouwenweg 27 is getoetst aan het Voorkeursmodel en geconcludeerd dat de locatie is gelegen in het overgangsgebied tussen het dorps- en landelijke gedeelte. Daarbij is geconcludeerd dat het ruimtelijk logisch is om deze locatie onderdeel te laten zijn van het dorps- gedeelte van Deelplan 2. Dit is een afweging van het college geweest.

Een invulling met twee woningen op twee (relatief) grote percelen is passend binnen deze ruimtelijke context en de toekomstige woningbouwontwikkeling in het gebied. Daarom heeft het college positief besloten op het ingediende principeverzoek en is het bestemmingsplan voorbereidt.

Goed om te weten is dat door de gemeente op ook op andere plekken in en rondom Deelplan 2 op dezelfde wijze omgegaan is met kleine initiatieven en ontwikkelingen. Zo is op basis van separate besluiten ook de bouw van de woningen Vrouwenweg 27d, Vrouwenweg 21c en Vrouwenweg 21d mogelijk gemaakt en is recent ook voor de ontwikkeling van 12 woningen op de planlocatie tussen de Eekmastraat en Dokter van de Kolkstraat in Deelplan 2 de planprocedure doorlopen. Dit gebeurt op dezelfde wijze ook bij andere woningbouwlocaties in de gemeente Nijkerk.